



SAKSFRAMLEGG

Utval	Møtedato	Utvalsak
Plan- og miljøutvalet		

PlanID 20190002 Tyrvelid 99/6 - Mindre endring av plankart og føresegner - Utnytting BFF1-BFF19 og endring av BKF1 og BKF2

Vedlegg

- 1 Søknad om mindre planendring Tyrvelid 99/6, 16.12.24
- 2 Gjeldande plankart - Tyrvelid 99/6
- 3 Gjeldande føresegner - Tyrvelid 99/6
- 4 Framlegg til endra føresegner - Tyrvelid 99/6
- 5 Høyringsbrev 08.01.25
- 6 Kartutsnitt som syner tomter som er påverka av endringar på høyring 08.01.25
- 7 Høyringsuttale Statsforvaltaren, 04.02.25
- 8 Høyringsuttale Fylkeskommunen, 24.01.25
- 9 Høyringsuttale Karen Mette Børhaug, 17.01.25
- 10 Høyringsuttale Geir og Ingjerd Vikse, 09.01.25
- 11 Høyringsuttale Ingvild og Ivar Kåsa, 05.02.25
- 12 Høyringsuttale Bente og Kyrre Pettersen, 13.01.25
- 13 Høyringsuttale Bente og Kyrre Pettersen, 04.02.25
- 14 Svar på høyringsuttale Bente og Kyrre Pettersen, 13.02.25
- 15 Trekker høyringsinnspel Bente og Kyrre Pettersen, 13.02.25
- 16 Referat frå møte 03.03.25
- 17 Høyringsbrev 10.04.25
- 18 Høyringsuttale statsforvaltaren 09.05.25
- 19 Høyringsuttale Fylkeskommunen, 25.05.24
- 20 Høyringsuttale Geir og Ingjerd Vikse, 29.04.25
- 21 Svar på høyringsuttale Geir og Ingjerd Vikse, 05.05.25
- 22 Høyringuttale Jan Sigurd og Gunvor Steffensen, 08.05.25

Dokument i saka

[Reguleringsplan for Tyrvelid 99/6, planID 20190002](#), vedteke 17.11.2022, sak 94/22

Bakgrunn

Kommunen har motteke søknad frå Aquapartner Telemark AS på vegne av tiltakshavar ved Tyrvelid AS datert 16.12.24, om mindre planendring av reguleringsplan for Tyrvelid, planID 20190002, vedteke i kommunestyret 17.11.2022, sak 94/22.

Framlegg til endring har vore sendt på høyring til råka partar, samt offentlege instansar for uttale i brev 08.01.25, med frist for innspel 05.02.25. Det har kome 6 innspel knytt til planendringane.

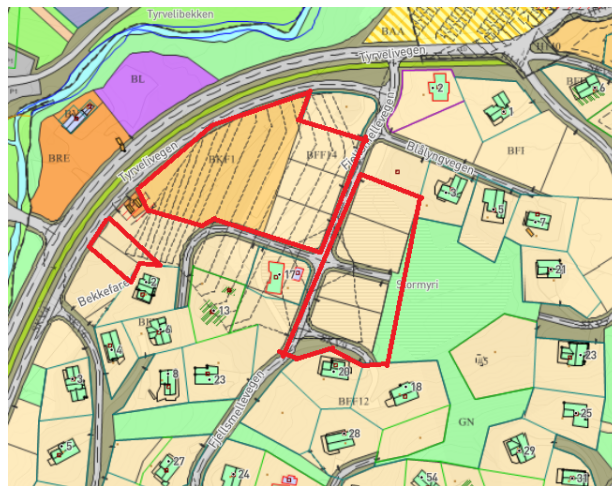
Søknaden går ut på å endre gjeldande føresegner og plankart for reguleringsplan for Tyrvelid 99/6. Når gjeldande føresegner vart utarbeidd var det med oppfatning av at grad av utnytting ikkje var medrekna parkering ved oppføring i %-BYA, jf. kommunedelplanen. I fylgjande forslag til planendring er alle tomter med BYA = 20 % gjennomgått og oppført med m²-BYA i staden for %BYA, det same gjeld enkelte tomter med BYA = 25 % og BYA = 30 %.

Det er òg søkt om planendring i teigen BKF2 på grunn av ei omstrukturering med tomteinndeling som har medført behov for å justere og endre arealføremålet til BFF – fritidsbustad frittliggjande.

I samband med søknaden har det vore arbeidsmøte med kommunen, og forslaget er utarbeidd i samråd med plan- og byggesaksavdelinga. Endringane i føresegner er markert med raud tekst og utstreking i vedlegg 4. Tomtene som er påverka av endringa er merkt i eige kart som fylgde høyringsbrevet, der raud stjerne syner kva tomter som har krav til å løyse parkeringsplass i bygning. Ei stjerne syner ein parkeringsplass i bygning og to stjerner syner to parkeringsplassar i bygning (sjå vedlegg 6).

Etter høyringsfristen gjekk spurde tiltakshavar om eit arbeidsmøte med administrasjonen i høve innsendt høyringsinnspel frå grunneigar/tiltakshavar datert 05.02.25. I dette møte ynskja tiltakshavar nye tilleggsendringar, og fleire av desse vart vurdert til å vere så vesentlege at det var naudsynt med ny høyring før ein tek mindre endring av reguleringsplanen for Tyrvelid 99/6 opp til politisk handsaming. Dette gjaldt mindre endring av teig BKF1 og justering av køyreveg til tomten 11-5, 11-6, 11-7, 12-8, 12-9, 15-1 og 15-6.

Framlegg til desse endringane vart sendt på ei avgrensa høyring til råka partar og offentlege instansar for uttale i brev 10.04.25, med frist for uttale 09.05.25. Kommunen presiserte at det berre er høve for å kome med innspel til endringane som sendast på avgrensa høyring, innspel ut over dette blir ikkje vurdert. Det har kome inn 3 innspel til denne høyringa. Totalt har det kome inn 9 innspel i denne planendringa. Innspela er kort oppsummert og kommentert under.



Figur 4. Lokalisering av framlegg til endringane til 2. høyring i plankart er synt med raudt omriss.

Høyringsinnspel til 1. høyring

Fylkeskommunen, 24.01.25

Fylkeskommunen stør endringane til Vinje kommune og har inga ytterlegare kommentar.

Statsforvaltaren, 04.02.25

På grunn av avgrensa kapasitet har dei inga fråsegn.

Geir Audun og Ingjerd Vikse (99/229), 09.01.25 og 29.04.25

Spørsmål til oppfylging av rekkjefylgjekrav knytt til nedlegging av høgspentline (vedlegg 10 og 20).

Kommunedirektøren si vurdering

Innspelet er svara ut i brev 05.05.25 og spørsmålet er sendt til byggjesak som fylgjer opp dette vidare (vedlegg 21). Spørsmålet er ikkje relevant for planendringane som har vore på høyring, og vert ikkje kommentert ytterlegare i saka.

Bente og Kyrre Pettersen (99/1006), 13.01.25, 04.02.25 og 13.02.25

Spørsmål kring utnyttingsgrad for tomt 6-32 og korleis endringane vil påverke deira tomt (vedlegg 12, 13 og 15).

Kommunedirektøren sin vurdering

Innspelet er svara ut i brev 13.02.25 (vedlegg 14). På bakgrunn av tidlegare vedtak om arealoverføring og ny eigedomsgrense blir utnyttingsgraden på denne tomta auka frå 20 % utnyttingsgrad (om lag 70 m²) til fast utnytting på 90 m². Dette samsvarar med 20 % utnyttingsgrad som ein har sett på bratte og mindre tomter. På bakgrunn av dette svaret har dei trekt innspelet sitt i brev 13.02.25.

Karen Mette Jensen Børhaug (99/273), 17.01.25

Positiv til at det vert regulert vegtilkomst til sin eigedom 99/273, tomt 5-5. Ho ynskjer ikkje at det blir regulert vegtilkomst til tomt 5-6 over hennar eigedom og ber om at plankartet vert behalde slik det er i gjeldande reguleringsplan for tomt 5-6 (vedlegg 9).

Kommunedirektøren sin vurdering

Innspelet er teke til etterretning. Kommunedirektøren rår til at det ikkje blir endring av plankartet for tomt 5-5 og 5-6.

Ingvild og Ivar Kåsa, grunneigar, 05.02.25

Dei er samd i mange av endringane kommunen har skildra i høyringsbrevet, med nokre unntak (vedlegg 11). Dei ynskjer ikkje reduksjon av utnyttingsgrad på tomt 1-4, ynskjer ikkje å endre tilkomstpil for tomt 5-6 og dei ynskjer ikkje å leggje til tilkomstpil på tomt 6-4 og 6-23. For tomt 6-23 kan det i staden bli regulert tilkomstveg gjennom tomt 6-24 (dette vil føre til noko redusert areal for tomt 6-24).

Føreslår tilkomst for tomt 11-7 frå nord for å ikkje kome i konflikt med arealføremålet energianlegg (BE) og ny planeringshøgde frå 837 til 842 moh, samt regulert felles tilkomst til tomt 11-6 og 11-5. Ynskjer ikkje tilkomst frå vest på tomt 6-18 og 6-17. Dei meiner at tomt 6-32 ikkje er byggbar på grunn av historikk og avtalar mellom grunneigar og hytteigar.

Kommunedirektøren si vurdering

Kommunedirektøren har teke innspelet til orientering og justert framlegg til endringar i saksframlegget. Det er gjort ei vurdering av føreslegne endringar i dialog med tiltakshavar og konsulent, ref. møte 03.03.25. Fleire av endringane, samt framlegg til nye endringar i høyringsbrev 05.02.25 er vurdert til å vere såpass vesentlege at dei må på ny høyring til råka partar.

Når det gjeld innspelet kring tomt 6-32 (99/1006) er dette privatrettslege tilhøve og skal ikkje kommenterast i planprosessen. Det er gjennomført oppmålingsforretning og vedtak om arealoverføring mellom tomt 6-13 (99/226) og tomt 6-32 (99/1006) gjeve i delegert vedtak 13.11.23, sak 62/23. Det er difor ikkje naudsynt å gjere vedtak på justering av tomtegrensa for tomt 6-32, då det føreligg eit vedtak på arealoverføring frå før.

Høyringsinnspel til 2. høyring

Fylkeskommunen, 25.04.25

Fylkeskommunen stør endringane til Vinje kommune og har inga ytterlegare kommentar.

Statsforvaltaren, 09.05.25

På grunn av avgrensa kapasitet har dei inga fråsegn.

Jan Sigurd og Gunvor Steffensen (99/287), 08.05.25

Dei har merknadar til føreslegen ny tilkomst og ynskjer at det etablerast ein god tilkomst, at tilkomsten kan brøytast og at det er høve for 2 parkeringsplassar på eigen tomt (vedlegg 22).

Kommunedirektøren si vurdering:

Innspela til 2. høyring er teke til orientering. Kommunen er orientert om at det har vore dialog mellom tiltakshavar og hytteigar knytt til planendringa i ettertid. Tiltakshavar har ingen merknadar knytt til innspelet. Innspel på krav til eigne avtaler, rettar og kostnader mellom hytteigar og grunneigar er privatrettslege tilhøve som kommunen ikkje skal ta stilling til, og det vert ikkje kommentert ytterlegare i plansaka.

Vurdering

Oppdatering av føresegnene fører til at tomtene som i utgangspunktet var oppført med prosent BYA er tydeligare og føreseieleg for tomtekjøpar, prosjekterande og sakshandsamar med oppføring i m²-BYA. Ved oppføring i m²-BYA i tabellen har ein teke høgde for at éin parkeringsplass (18 m²) eller to parkeringsplassar (36 m²) løysast i bygning. Vurdering av utnytting er gjort ut frå terreng og storleik på tomtene, slik at det blir bygningar av passande storleik, nok areal til parkering og utomhusareal. Ein har også opna opp i føresegnene for at det kan etablerast ei tunløysing med inntil tre bygningar. Verknaden av dette er at ein får fordelt utnyttingsgraden på fleire bygningar inne på tomta.

Når teig BKF2 endrast til BFF20 er det lagt til nye føresegner for teigen. Verknaden av denne endringa vurderast som positive for nærliggande eigedommar. Det blir ei mindre utbygging (langt mindre bygningsvolum) enn det BKF2 opna opphavleg opp for som blokk, ein har i tillegg halde seg innanfor maksimal mønehøgde frå gjeldande plan med 877 moh. I forslag til mindre endring har ein òg inkludert eksisterande bygningsmasse, noko som seg stiller seg godt i høve til miljø. Med tomteinndeling vert det meir føreseieleg for naboar. Det er også meir salbart for forslagsstillar, og lettare å tilpasse seg etterspurnaden. For å sikre moglegheit til passasje mellom veg SKV22 og SKV20 er det regulert inn korridor med grønstruktur. Denne har naturleg samanheng til regulert trasé for skiløype.

Vurdering av arealet BL, BRE og BVF

Det har vore drøfta mindre endring av arealføremåla BL (lager), renovasjon (BRE) og vassforsyningsanlegg (BVF) etter høyring, ref. referat frå møte 03.03.25 (vedlegg 16). For å ta stilling til endringa har kommunen vore på synfaring 13.05.25 når det blei barmark, og kommunen ser at det er naudsynt å vurdere å utvide arealføremålet til vassforsyningsanlegg for å sikre nok areal til eit framtidig vassverk. Det har etter synfaringa vore vurdert til at denne endringa er såpass vesentleg at det må på eigen høyring til råka partar, og den vert difor ikkje teke med i denne prosessen. Kommunen kan ta initiativ til denne planendringa på eit seinare tidspunkt.

Oppsummering av kommunedirektøren sitt framlegg til endringar:

Endre føresegnene slik det går fram av vedlegg 4 med desse endringane:

Utnytting (tabell):

1. Endre frå BYA 130 til BYA 120 på tomt 13-2, og sette krav til å løyse ein parkeringsplass i bygning. Denne har uansett krav til sokkel, så det er føremålstenleg å setje krav til ein parkeringsplass i bygning.

Parkeringsløyising i bygning (tabell):

2. Ta ut krav til å løyse parkeringsplass i bygning på bygde tomter. Dette gjeld tomt nr. 7-1, 7-2, 7-3 og 7-4.
3. Fjerne kravet til parkeringsplass i bygning på tomt nr. 11-9 og 11-10.
4. Leggje til 1 parkeringsplass i bygning på tomt 13-2 ref. tidlegare pkt.

Endre plankart slik det går fram av søknaden:

5. Endre arealføremålet konsentrert blokk - BKF2 til 11 tomter for fritidsbustad frittliggjande (BFF20) med tilhøyrande føresegner, slik det går fram av framlegg til føresegner pkt. 5.1.3.

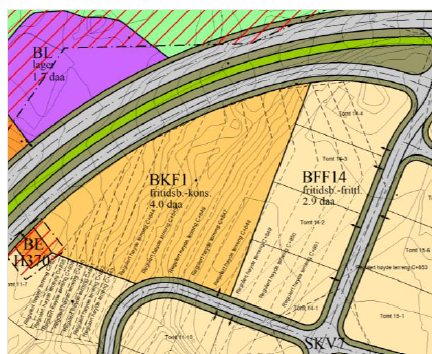


Kommunedirektøren sitt framlegg til endringar i plankartet ut over det som er søkt om:

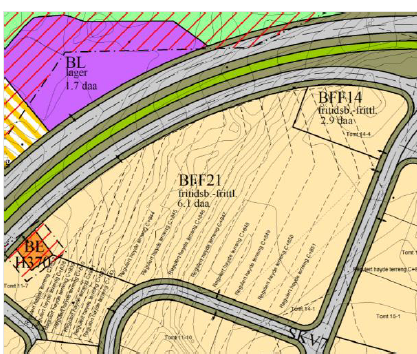
1. Regulere inn vegtilkomst der vegane er bygd. I dag ligg mange av tilkomstvegane som arealføremål - *anna veggrunn-grønt areal*. Dette gjeld tilkomst til tomt nr. 6-19, 8-15, 8-18, 8-20 og 8-21. Felles avkøyring til tomt nr. 6-23 og 6-24, gjennom tomt 6-24. Tomt 6-24 har framlegg om fast utnytting (80 m², så den blir ikkje påverka å regulere tilkomst over tomta).
2. Leggje på tilkomstpil på tomt nr. 7-7, 8-6, 8-7, 13-2 og 17-1.
3. Flytte tilkomstpil på tomt nr. 11-7 frå nord slik at det ikkje kjem i konflikt med BE – energianlegg.
4. Flytte tilkomstpil på tomt nr. 6-17 og 6-18 slik at dei to tomtene frå tilkomst frå vest.
5. Justere tomtegrense på tomt 6-32 etter oppmålt eigedomsgrense og vedtak om arealoverføring.

Endringar etter høyring som er vurdert såpass vesentleg at det er naudsynt med ny høyring:

6. Arealføremålet Blokk - BKF1 endrast til frittliggjande fritidsbustad - BFF21 med tilhøyrande føresegner, og tomtene 14-1, 14-2 og 14-3 inngår i storteigen. Mønehøgde på bygg skal reduserast frå 11 m til 6 m. Området regulerast som ein storteig som skal planleggast heilskapleg. Sjå situasjon før og etter endring.



Før



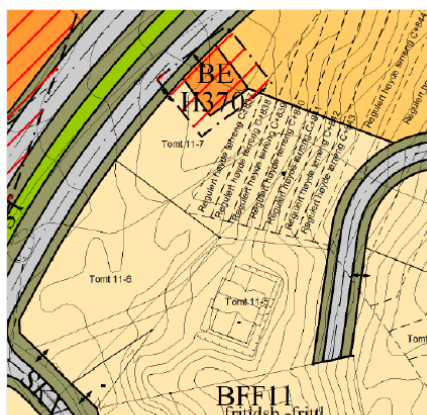
Etter

7. Framlegg til nye føresegner knytt til BFF21, pkt. 5.1.4 bokstav a og b:

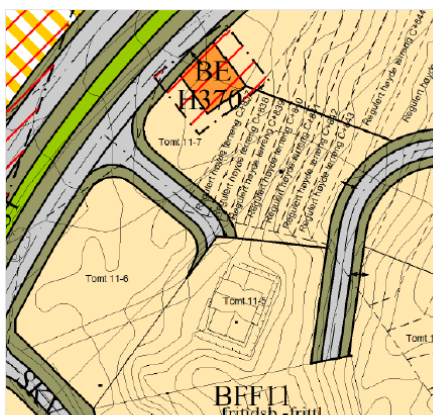
§5.1.4 Fritidsbusetnad – frittliggjande, BFF21 ~~blokk, BKF1~~.

- a) I teigen BFF21 kan det byggjast frittliggjande fritidsbustadar innanfor eit samla BYA på 1120 m². Teigen skal ha 5-14 einingar, fordela på minimum 5 bygningar. Det kan vere fleire einingar i kvar bygningskropp. Området BFF21 er synt i plankartet utan tomteinndeling. Området skal planleggjast heilskapleg, og synast i ein skissert tomteinndelingsplan med teknisk infrastruktur og utnyttingsgrad på tomtene. Forslagsstillar/utbyggjar har høve til å utparsellere tomter/sette grenser etter kvart som teigen vert bygd ut. Oppdeling av tomter vil skje etter behov og sal. Den enkelte tomt byggjemeldast og tomt frådelast parallelt. Situasjonsplan for kvar enkelt tomt må syne avstand til planlagt tomtegrense.
- b) Maksimal mønehøgde ~~eller gesimshøgde~~ målt frå over OKGolv skal ikkje vera over ~~11 m~~ 6 m. Takkonstruksjonen skal vera saltak. ~~er høve til å nytta sal, pult eller flatt tak.~~
- ~~c) Det er høve til å etablere underetasje med parkeringsanlegg, under eller inntil bueingane.~~
- ~~d) Det skal utarbeidast samla dokumentasjon for samla busetnad ved søknad om rammeløyve i teigen.~~
- ~~e) Utnyttingsgraden i BKF1 kan vera opptil 2.500 m². Min. BYA 1.000 m².~~

8. Ny tilkomst til tomt 11-5, 11-6 og 11-7, og det regulerast inn frisktlinjer mot køyreveg, sjå situasjon før og etter endring.



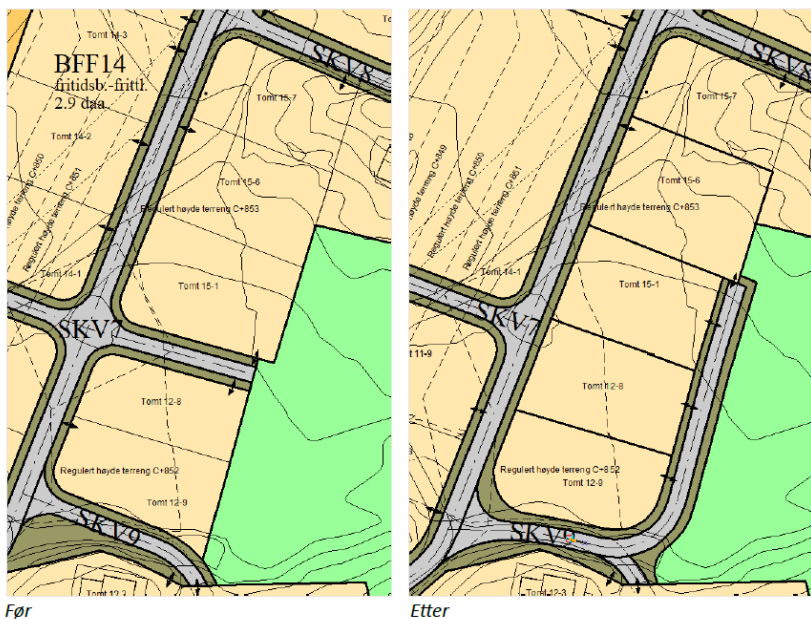
Før



Etter

9. Endring av planeringshøgde på tomt 11-7 frå 837 moh til 842 moh.

10. Grensejustering tomt 12-8, 12-9, 15-1 og 15-6, samt flytting av køyreveg SKV9. Endringane fører til at tomt 12-8, som før var på 572 m², no toler 30 % utnyttingsgrad. Kravet om at 1 parkeringsplass skal løysast i bygningskropp kan utgå. Endringane får elles ingen andre konsekvensar i føresegner. Sjø situasjon før og etter endring.



Endringer etter høyring som er vurdert til å ikkje vere naudsynt med ny høyring:

11. Tomt 1-4 – Kommunen hadde framlegg om å redusere BYA frå 150 m² til 140 m² i høyringsbrevet. For å kunne behalde 150 m² BYA aukar ein tomtearealet i nord. Ny storleik på tomt blir 780 m².



12. Grensejustering tomt 11-3, 11-8 og 11-9. Justering av grensene vil føre til betre tomtestorleik og tomteform. Avkøyringspil er flytt til bygd situasjon på tomt 11-9. Tomt 11-9 er 797 m², tomt 11-8 er 832 m² og tomt 11-3 er 1339 m². Endringa har ikkje påverknad for andre enn tiltakshavar/grunneigar eller omgjevnaden elles og difor er det vurdert at det ikkje er naudsynt med ny høyring for denne justeringa.



13. Grensejustering mellom tomt 15-11 og 15-5 for å oppnå meir lik arealfordeling. Ny storleik på tomtene er 838 m² (tomt 15-5) og 806 m² (tomt 15-11). Justeringa får ingen konsekvensar for utnyttingsgraden eller omgjevnaden kring, og difor er det vurdert at det ikkje er naudsynt med ny høyring for denne justeringa.



Kommunediktøren meiner endringane vil gjere det lettare å handsame søknadar, og gjere det meir føreseieleg for partar innanfor planområdet. Endringane har ingen vesentleg påverknad for miljø, vatn/vassdrag, villrein, plassering, terreng eller omgjevnaden elles. Endringane går ikkje ut over hovuddrammene i planen og gjennomføring av planen for øvrig. Føreslegne endringar på avgrensa høyring er vurdert til å ikkje ha vesentleg påverknad til omgjevnaden.

Det har kome inn høyringsinnspel i prosessen, der nokre av innspela er tekne til etterretning og framlegg til endringar frå kommunedirektøren er justert. Søknaden og føreslegne endringar i saka er vurdert til å kunne bli vedteke som ei mindre endring i medhald av plan- og bygningslova § 12-14, 2. ledd. Kommunedirektøren rår til at reguleringsplanen vert endra slik det gjeng fram av oppsummeringa i saka.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Reguleringsplan for Tyrvelid, planID 20190002 blir endra i medhald av plan- og bygningslova § 12-14, 2.ledd, slik det er søkt om, med dei endringane som er gjort greie for under kommunedirektøren si oppsummering, nr. 1-13.